Deutscher Bundestag **Drucksache 19/1907**

19. Wahlperiode 26.04.2018

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (6. Ausschuss)

a) zu dem Gesetzentwurf der Abgeordneten Caren Lay, Nicole Gohlke, Pascal Meiser, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 19/258 –

Entwurf eines Gesetzes zur Erweiterung der Auskunftspflicht der Vermieterinnen und Vermieter und zur Abschaffung der Rügepflicht der Mieterinnen und Mieter

b) zu dem Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Nicole Gohlke, Pascal Meiser, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 19/259 –

Für eine echte Mietpreisbremse

A. Problem

Am 1. Juni 2015 trat das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz), die sogenannte Mietpreisbremse, in Kraft. Nach Ansicht der Initiatoren des Gesetzentwurfes und des Antrages wurde das Ziel des Gesetzes, die Entwicklung in angespannten Wohnungsmärkten einzudämmen, nicht erreicht. Mieten stiegen trotz des Mietrechtsnovellierungsgesetzes in Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten unvermindert an. Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen fänden in gefragten Innenstädten kaum noch bezahlbaren Wohnraum. Die alte Wohnbevölkerung werde durch Luxussanierungen aus begehrten Stadtlagen verdrängt.

Damit hätten sich Einwände von Sachverständigen, Opposition und Bundesrat während des Gesetzgebungsverfahrens bestätigt: Die zahlreichen Ausnahmen des Gesetzes für Neubauten und sanierten Wohnraum, fehlende Informationspflichten und Sanktionsmechanismen bei unrechtmäßigen Mieterhöhungen des Vermieters sowie das Rügeerfordernis für Mieter verhinderten, dass die Mietpreisbremse tatsächlich wirke.

Zu Buchstabe a

Die Initiatoren des Gesetzentwurfes schlagen deshalb eine Änderung des § 556g BGB vor. Diese beinhaltet eine Abschaffung des Rügeerfordernisses, schafft die Möglichkeit, zu viel gezahlten Mietzins von Beginn des Mietverhältnisses an zurückzufordern sowie eine Informationspflicht des Vermieters über die Berechnungsgrundlagen der Mieterhöhung.

Zu Buchstabe b

Nach Ansicht der Antragssteller soll ein Gesetzentwurf der Bundesregierung darüber hinaus Sanktionen gegen Vermieter vorsehen, deren Mietforderung die Obergrenze der Mietpreisbremse überschreitet. Weiterhin sollen die Ausnahmen für Neubauten und modernisierten Wohnraum entfallen sowie eine bundeseinheitliche entfristete Mietpreisbremse eingeführt werden.

B. Lösung

Zu Buchstabe a

Ablehnung des Gesetzentwurfs auf Drucksache 19/258 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

Zu Buchstabe b

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 19/259 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

a) den Gesetzentwurf auf Drucksache 19/258 abzulehnen;

b) den Antrag auf Drucksache 19/259 abzulehnen.

Berlin, den 25. April 2018

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Stephan Brandner
Vorsitzender

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichterstatter

Michael Groß
Berichterstatter

Jens Maier
Berichterstatter

Katharina Kloke
Berichterstatterin

Caren Lay
Berichterstatterin

Christian Kühn (Tübingen)
Berichterstatter

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Bericht der Abgeordneten Dr. Jan-Marco Luczak, Michael Groß, Jens Maier, Katharina Kloke, Caren Lay und Christian Kühn (Tübingen)

A. Allgemeiner Teil

I. Überweisung

Zu Buchstaben a und b

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlagen auf **Drucksachen 19/258** und **19/259** in seiner 17. Sitzung am 1. März 2018 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung und an den Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zur Mitberatung überwiesen.

II. Stellungnahme des mitberatenden Ausschusses

Zu Buchstaben a und b

Der **Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit** hat die Vorlagen auf den Drucksachen 19/258 und 19/259 in seiner 9. Sitzung am 25. April 2018 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Gesetzentwurfes zu Buchstabe a und des Antrages zu Buchstabe b.

III. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Zu den Buchstaben a und b

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat die Vorlagen in seiner 9. Sitzung am 25. April 2018 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, SPD, AfD und FDP gegen die Stimmen der Fraktionen DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Gesetzentwurfes zu Buchstabe a und des Antrages zu Buchstabe b.

Die **Fraktion DIE LINKE.** erklärte, der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Ballungszentren und in begehrten Innenstadtlagen sei ein grundsätzlich von allen Fraktionen anerkanntes sozialpolitisches Problem. Mit dem bestehenden System des Wohnungsmarktes gelinge es nicht, die Daseinsvorsorgepflicht des Staates zu erfüllen. Die Mietpreisbremse in der bisherigen Form habe als Instrument zur Behebung dieser Probleme nicht funktioniert. Die gesetzlichen Grundlagen müssten deshalb zur Stärkung der Mieter nachgebessert werden. Der vorgelegte Gesetzentwurf greife die Reformvorschläge auf, die auch im Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD als Ziele formuliert worden seien: Eine gesetzliche Auskunftspflicht des Vermieters zu den Hintergrundzahlen der Mietpreisberechnung und die Möglichkeit der Rückforderung zu viel gezahlter Mietzinsen von Beginn der Vertragslaufzeit an. Der Antrag auf gesetzgeberisches Tätigwerden der Bundesregierung fordere darüber hinaus unter anderem eine Streichung der gesetzlichen Ausnahmen der Mietpreisbremse bei Neubauten und saniertem Wohnraum sowie die Aufhebung der Befristung der Mietpreisbremse auf zwei Jahre. Eine Gültigkeitsdauer von nur zwei Jahren stärke nicht das Vertrauen in den Gesetzgeber.

Die **Fraktion der CDU/CSU** bestätigte, dass es angesichts des angespannten Wohnungsmarktes in Ballungszentren Regeln zum Mieterschutz bedürfe. Allerdings könne der vorgelegte Gesetzentwurf das Problem nicht lösen. Die Mietpreisbremse sehe in der bestehenden Form bereits eine Evaluierung vor, die zeitnah erfolgen solle. Dabei halte die Fraktion eine Ausweitung der Informationspflicht des Vermieters für sinnvoll, soweit dieser sich bei der Begründung des Mietverhältnisses auf den höheren Vormietzins berufe. Der Mieter sei durch das allgemeine Straf- und Zivilrecht ausreichend geschützt. Ein Vermieter mache sich bei unrichtigen Angaben strafbar und löse Rückforderungsansprüche des Mieters aus. Das qualifizierte Rügeerfordernis des Mieters bezüglich der Höhe des

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Mietzinses solle in ein einfaches Rügeerfordernis umgewandelt werden. Es sei dem Mieter zumutbar, seine Rechte einzufordern, wenn er sie geltend machen wolle. Eine Streichung der gesetzlichen Ausnahme der Mietpreisbremse für Neubauten hätte hingegen zur Folge, dass Anreize zum Neubau von Wohnraum wegfielen. Dies stehe im Gegensatz zu dem wichtigsten wohnungsmarktpolitischen Ziel, mehr Wohnraum zu schaffen. Die Bundesregierung werde in dieser Legislaturperiode 1,5 Millionen neue Wohnungen schaffen und habe die Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau auf mehr als 2 Milliarden Euro aufgestockt. Die Fraktion verwies auf das vor dem Bundesverfassungsgericht anhängige Verfahren zur Mietpreisbremse in Berlin. Hinsichtlich der Ausnahme von der Mietpreisbremse für die Modernisierung von Wohnraum hielt die Fraktion eine Reduzierung der Modernisierungsumlage auf acht Prozent und die Einführung einer Kappungsgrenze auf maximal drei Euro pro Quadratmeter für eine sachgerechte Alternative zur Streichung der Ausnahme.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** sah ebenfalls eine zügige Änderung der bestehenden Regelungen zur Mietpreisbremse als erforderlich an. Im Wohnungsmarkt funktioniere die soziale Marktwirtschaft nicht. Hier müsse gegengesteuert werden. Sie unterstütze deshalb sowohl den Antrag als auch den Gesetzentwurf, der in die gleiche Richtung ziele wie ihre Gesetzentwürfe mit den Drucksachen 18/8856 und 18/8857: Die Rügeobliegenheit des Mieters müsse durch eine Informationspflicht des Vermieters ersetzt werden. Anders könne der Mieter nicht in Erfahrung bringen, ob der Vermieter falsche Angaben mache. Die gesetzlichen Ausnahmen von der Mietpreisbremse für zeitlich befristet vermietete und möblierte Wohnungen, sanierten Wohnraum dessen Vormiete bereits über der Mietpreisbremse lag, müssten gestrichen werden. Dies stehe dem Ziel der Schaffung neuen Wohnraums nicht entgegen.

Die **Fraktion der FDP** sah die Mietpreisbremse als gescheitert an. In Städten wie München habe das Phänomen überhöhter Mieten seit Einführung der Mietpreisbremse sogar noch zugenommen. Würden die Ausnahmen von der Mietpreisbremse für sanierten Wohnraum gestrichten, werde dem Vermieter die gesamte Kostenlast für Sanierungen aufgebürdet. Dies sei angesichts der gesetzten Klimaziele nicht sachgerecht. Vorrangiges Ziel sei es, mehr Wohnraum zu schaffen. Dafür bedürfe es steuerlicher Anreize und eines nachhaltigen Bürokratieabbaus.

Die **Fraktion der SPD** wies darauf hin, dass eine Vielzahl der entstehenden Neubauwohnungen in den Ballungszentren dem Luxussegment angehörten. Sie sprach sich deshalb für eine deutliche Stärkung des kommunalen Wohnungsbaus aus. Nur zwei Millionen von 40 Millionen Wohnungen gehörten der öffentlichen Hand. Grundsätzlich bedürfe es einer Stärkung der sozialen Funktion des Mietrechts. Die Daseinsvorsorge sei eines der zentralen Themen der 19. Wahlperiode. Hierzu werde die Bundesregierung zeitnah einen Gesetzentwurf vorlegen. Die Mietpreisbremse wirke da, wo sie wirken könne, und sei deshalb ein Erfolgsmodell. Die Fraktion verwies auf den Koalitionsvertrag, der erforderliche Reformen aufzeige.

Die **Fraktion der AfD** sprach sich grundsätzlich gegen die Einführung der Mietpreisbremse aus. Die Erfahrungen in der Deutschen Demokratischen Republik hätten gezeigt, was Wohnraumbewirtschaftung anrichte. Sie verwies auf den vom Landgericht Berlin vorgelegten Beschluss vom 7. Dezember 2017 (Aktenzeichen 67 S 218/17) zur Mietpreisbremse und sprach sich dafür aus, den Abschluss des Verfahrens vor dem Bundesverfassungsgericht (1 BvL 1/17) abzuwarten. Die im Gesetzentwurf und im Antrag enthaltenen Vorschläge seien nicht geeignet, bestehende Probleme zu beheben.

Die **Bundesregierung** kündigte die Vorlage eines Gesetzentwurfes zur Reform der bestehenden Mietpreisbremse noch vor der Sommerpause an.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Berlin, den 25. April 2018

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichterstatter

Michael Groß
Berichterstatter

Jens Maier
Berichterstatter

Katharina Kloke
Berichterstatterin

Caren Lay
Berichterstatterin

Christian Kühn (Tübingen)
Berichterstatter

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.